

【報告事項1】特別業務地区（第1種）の変更について

1. 特別業務地区（第1種）

特別業務地区とは、用途地域を補完して、特定の用途の利便増進又は環境の保護等を目的に定める「特別用途地区」のひとつで、岸和田市では、「主として卸売市場、卸売店舗等が集中立地する地区又は計画的に立地をはかるべき地区」に、特別業務地区（第1種）を定めています。

位置）東岸和田駅西側に位置する卸商業団地

用途地域）商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）

制限概要）・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50m²を超えるもの

- ・学校、図書館その他これらに類するもの
- ・病院又は診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）
- ・ホテル又は旅館
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの
- ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

※用途地域と特別用途地区の制限概要一覧：次頁参照

2. 岸和田市都市計画マスタープランにおける

東岸和田周辺の位置付け

都市計画マスタープランでは、鉄道駅周辺を「生活商業業務地区」とし、なかでも東岸和田駅周辺は、まちづくり方針として、「地域拠点」と位置付けています。

【土地利用の方針】

・生活商業業務地区：鉄道駅周辺は、日常生活の利便性を高めるため、都市基盤の整備を進め、商業・業務・居住等の都市機能が集積した土地利用を誘導します。

【テーマ別まちづくり方針】

・地域拠点の形成：JR 阪和線東岸和田駅周辺は、都市基盤の整備と併せ、商業・居住・公共公益サービス機能などの多様な機能を集積し、市民の交流活性化を図るとともに、安全性と利便性の高い地域拠点の形成を図ります。公園などの公共施設と民有地におけるオープンスペースの融合により、ゆとりとにぎわいのある空間形成を図ります。



3. 変更の理由

特別業務地区（第1種）は、東岸和田駅西側の卸商業団地等において、卸市場・卸売店舗等の集中立地を目的として、昭和 49 年に指定されました。

卸商業団地が完成してから 50 年が経過するなか、卸商業団地を取り巻く環境の変化に対応するため、活性化に向けて施設の集約・再整備が行われようとしています。

今般、これら土地利用動向を踏まえ、駅前の新たなにぎわい創出を促進するために、特別業務地区（第1種）の区域を変更するものです。

4. 地区の変遷と現況

1) 卸商業団地の変遷と現況

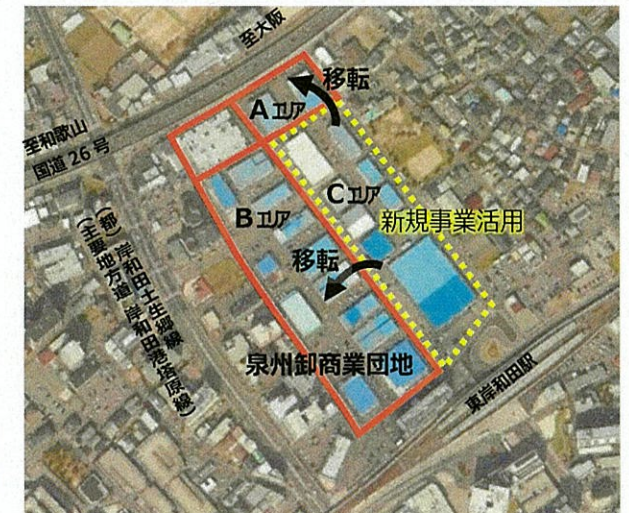
岸和田駅北側の既存市街地に集中していた卸売商が、店舗の老朽化、交通事情などによって、需要増に対応しきれない状況が生じ、新たな総合卸売団地を東岸和田駅西側に建設することとなりました。

- ・S 42.11 泉州卸売商業団地協同組合設立
- ・S 48.4 卸商業団地完成

その後 50 年が経過するなか、卸商業団地を取り巻く環境の変化に対応するため、組合において、活性化・機能向上に向けた再整備が行われようとしています。

◆団地内の整備方針（泉州卸商業団地協同組合）

- ・C エリアの既存事業を、A・B エリアに移転
- ・C エリアを新規事業活用に向けて、売却を予定
⇒共同住宅、商業施設を核とした施設整備を予定
C エリアの新規事業と既存事業を集約した A・B エリアの機能向上により、地区の活性化を図り、東岸和田駅前周辺にふさわしい魅力的なまちづくりを目指す。

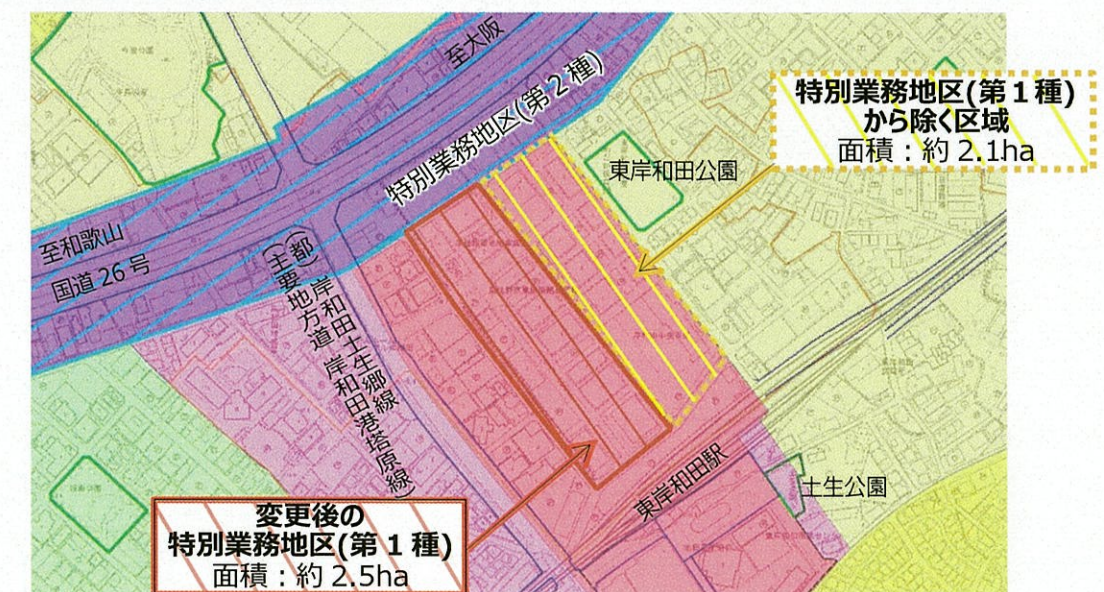


2) 近年の周辺環境の変化

- ・H 29.10 東岸和田駅付近鉄道高架完成（西口新設）
- ・H 31.4 東岸和田駅西側道路・転回路供用開始 など

5. 都市計画変更の内容

S 49.4 に特別業務地区（第1種）を都市計画決定し、卸売市場・卸売店舗の集中立地を推進してきました。この度、土地利用転換が予定されている区域を、特別業務地区（第1種）の区域から除き、地域拠点として都市機能の集積と新たなにぎわいの創出を目指すものです。



6. 説明会の開催状況について

◆開催日及び参加者数について

	日 時	参加・閲覧数
説明会	12月13日（火）19時～ 東岸和田市民センター	10名
動画配信	12月13日（火）～12月27日（火）	81回

◆意見・質疑の概要について

意見の概要	回答概要
都市計画変更案について	
・今回の変更によって、風俗営業に関する施設が立地可能となるのか	・建築基準法に基づく立地制限はなくなるが、大阪府風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例により、個室付浴場等は、診療所や都市公園から200mの区域は営業が制限されている。今回、特別業務地区（第1種）を外す区域は都市公園から200mの範囲に位置することから、府条例により、個室付浴場等は引き続き制限される。ただし、キャバレー等は立地可能となる。
その他	
・交通処理を円滑に行うためにも、府道岸和田港塔原線（岸城中学校付近）の整備を早急にされたい	・大阪府が事業を実施中

7. 今後のスケジュール（案）

令和4年6月2日	市都計審①：スケジュール案説明
令和4年8月9日	市都計審②：案の説明
令和4年12月13日	案に関する説明会
令和5年1月13日	市都計審③：説明会開催状況報告
令和5年1月30日 ～2月13日	案の縦覧
令和5年3月頃	市都計審④：案の縦覧状況の報告及び諮問
令和5年3月頃	都市計画変更の告示

＜参考＞用途地域・特別用途地区の制限概要一覧

	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	特別業務地区（第1種）	準工業地域	特別業務地区（第2種）	用途地域の建築物の用途制限 □○□ ; 建てられる用途 ■ ; 建てられない用途 ①、②、③ ; 面積、階数等の制限あり 特別用途地区の建築物の用途制限 □ ; 建てられない用途 青字 ; 面積などの制限あり
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 1500㎡を超え、 3000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの	■	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	○	○	○	○	○	
カラオケボックス等	①	○	○	○	○	○	①10000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	①	○	○	○	○	○	①10000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	○	○	○	○	○	
キャバレー等、個室付浴場等	■	■	○	○	①	①	① 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	ア	○	ア	ア) 病床を有する診療所は制限
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	
自動車教習所	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	①	○	○	○	○	① 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	③	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫	■	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）	○	○	○	○	○	○	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	②	②	①	○	②	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	②	②	①	○	②	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	○	②	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	
自動車修理工場	①	③	③	①	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	■	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	■	■	■	○	○	
	量が多い施設	■	■	■	■	■	